Dienst Sociale Zaken en Werkgelegenheid Noardwest Fryslân

BLAD GEMEENSCHAPPELIJKE REGELING

Nr. 466

28 december 2015

Officiële uitgave van gemeenschappelijke regeling
Dienst Sociale Zaken en Werkgelegenheid Noardwest Fryslân.

Beleidsregels verrekenen inkomsten uit commerciële (onder)verhuur en commerciële kostgeverschap 2015

Beleidsregels verrekenen inkomsten uit commerciële (onder)verhuur en commerciële kostgeverschap 2015

Algemeen: de kostendelersnorm
Bij toepassing van de kostendelersnorm telt voor het totaal aantal meerderjarige personen dat in dezelfde woning zijn hoofdverblijf heeft niet mee:
-de persoon die geen bloed- of aanverwant in de eerste of tweede graad is van belanghebbende **en die op basis van een schriftelijke overeenkomst met belanghebbende, waarbij een commerciële prijs is overeengekomen, als verhuurder, huurder, onderverhuurder, onderhuurder, kostgever of kostganger in dezelfde woning als belanghebbende zijn hoofdverblijf heeft** (artikel 22a, 4e lid onderdeel b Participatiewet).
In geval van (onder)verhuurder, (onder)huurder, kostgever of kostganger die met de belanghebbende of als belanghebbende de woning deelt, is er geen sprake van het toepassen van de kostendelersnorm. In dergelijke situaties wordt ervan uitgegaan dat er sprake van een zakelijke (commerciële) relatie. Het feit dat de bewoners eventueel bepaalde voorzieningen delen (bijvoorbeeld hal, keuken en/of badkamer) en er dus van enige kostendeling sprake kan zijn, doet hier niet aan af: dit voordeel is verdisconteerd in de commerciële huurprijs.
In dergelijke situaties wordt het niet redelijk geacht dat zij kosten delen in dezelfde mate als woningdelers die niet een dergelijke onderlinge zakelijke relatie met elkaar hebben.
Als de belanghebbende als bijstandsgerechtigde, tevens (onder)verhuurder of kostgever is geldt ten aanzien van de inkomsten uit (onder)verhuur of kostgeverschap het bepaalde in artikel 33, vierde lid. In dit artikel is bepaald dat inkomsten uit verhuur of kostgeverschap in mindering moeten worden gebracht op diens bijstandsuitkering.
Zodra er sprake is van drie of meer (onder)huurders of kostgangers moet onderzocht worden of er sprake is van bedrijfsmatige activiteiten. Als van bedrijfsmatige activiteiten sprake is heeft de belanghebbende niet (langer meer) recht op een bijstandsuitkering maar komt hij mogelijkerwijs in aanmerking voor een uitkering op grond van de Bbz.

1.Kenmerken van een commerciële huurovereenkomst of commerciëlekostgangersovereenkomstzijn o.a.:

- er is sprake van commerciële verhuur als een onroerende zaak voor een bepaalde periode tegen periodieke betaling én tegen een marktconforme prijs in gebruik wordt gegeven. Tot een marktconforme prijs wordt gerekend een bedrag van € 300,- tot € 500,- per maand;
- er is sprake van kostgeverschap als een gedeelte van een eigen woning (in huur of eigendom) wordt verhuurd aan een kostganger, waarbij de huurder/ eigenaar en de kostganger geen partners van elkaar zijn of geen bloed- of aanverwanten in de eerste of tweede graad;
- er is sprake van een individueel contract waarin o.a. is opgenomen de commerciële prijs die betaald moet worden voor de huur van de woning of een gedeelte van de woning en de geleverde diensten;
- periodieke aanpassing van de commerciële prijs;
- de prijs die belanghebbende vraagt voor de verhuur van de woning of gedeelte van de woning moet een commercieel gangbare prijs zijn, dus geen vriendenprijs. Wat belanghebbende vraagt moet in verhouding staan tot de geleverde diensten en datgene dat in het commerciële verkeer gebruikelijk is.
  Het verschil tussen de huurder en de kostganger is dat de kostganger naast het woongenot ook de maaltijden op kosten van de verhuurder eet.

2.Verrekenen inkomsten uit commerciële onderhuur, verhuur of als kostgeverschap.

Ten aanzien van de verrekening van inkomsten uit (onder)verhuur of als kostgeverschap geldt het bepaalde in artikel 33, 4e lid Participatiewet.

Participatiewet

Artikel 33 4e lid Bijzonder inkomen
Indien de belanghebbende de woning bewoont met een of meer huurders, onderhuurders of kostgangers, worden de daaruit voortvloeiende lagere algemene noodzakelijke kosten van het bestaan als inkomen in aanmerking genomen indien daarmee nog geen rekening is gehouden bij de vaststelling van de norm, bedoeld in artikel 22a, eerste tot en met derde lid.

Hetgeen in bovenstaand artikel is opgenomen wekt de suggestie dat de volledige inkomsten uit (onder)verhuur of kostgeverschap volledig als inkomen in aanmerking moet worden genomen en dus op de van toepassing zijnde bijstanduitkering in mindering moeten worden gebracht.
Het spreekt voor zich dat om dergelijke inkomsten te kunnen verwerven noodzakelijke (on)kosten tegenover staan. Om te voorkomen dat in elke willekeurige situatie de gemaakte kosten berekend en vastgesteld moeten worden is in deze beleidsregels aangegeven welk bedrag standaard als onkosten op de bruto inkomsten uit (onder)verhuur of kostgeverschap in mindering mogen worden gebracht.
Deze beleidsregel is zowel van toepassing op de belanghebbende als (onder)verhuurder, kostgever die de woning bewoont met (onder)huurders of kostgangers als de belanghebbende die elders zijn domicilie heeft.

3.Inkomsten uit commerciële verhuur onder aftrek van een normbedrag:

- de bruto inkomsten uit commerciële (onder)verhuur zoals bedoeld in artikel 33 lid 4 van de Participatiewet, worden op de uitkering in mindering gebracht onder aftrek van € 60,00 per maand;
- de bruto inkomsten van een of meerdere kostganger(s), zoals bedoeld in artikel 33 lid 4 van de Participatiewet, worden op de uitkering in mindering gebracht onder aftrek van € 350,00 per kostganger per maand. Zijn er meerdere kostgangers, dan wordt een schaalverdeling gemaakt. Voor de tweede inwoner wordt 80% van het forfaitaire bedrag genomen, voor de derde 70% en zo verder;
- de hiervoor genoemde bedragen worden wordt jaarlijks opnieuw vastgesteld. (vloeit voort uit hoofdstuk 6.1.1. van de Recofa-richtlijnen Vrij Te Laten Bedrag (VTLB-2014-2) met een afronding van € 5,00 naar boven).

4.Voorwaarden:

Om voor de aftrek zoals hiervoor genoemd in aanmerking te komen moet aan de volgende voorwaarden worden voldaan:

- de afspraken over de verhuur van (het gedeelte van) de woning moeten op papier staan, in een huur- of kostgangersovereenkomst én;
- de belanghebbende toont dit aan door volgende gegevens in te leveren (art. 22a, 5e lid PW):
  - een huur- of kostgangersovereenkomst én;
  - bankafschriften waaruit duidelijk blijkt dat de gevraagde prijs werkelijk wordt betaald én;
  - aangifte inkomstenbelasting (alleen als belanghebbende deze inkomsten moet opgeven aan de Belastingdienst).

5.Inherente afwijkingsbevoegdheid

Met toepassing van artikel 4:84 Awb kan in voorkomende gevallen van deze beleidsregels worden afgeweken.

6.Hardheidsclausule

Het dagelijks bestuur kan in bijzondere gevallen gemotiveerd afwijken van de bepalingen in deze regeling, indien toepassing ervan tot kennelijke onredelijkheid en onbillijkheid leidt.
Deze beleidsregels worden aangehaald als: Beleidsregels verrekenen inkomsten uit commerciële (onder) verhuur en commerciële kostgeverschap 2015

7.Citeertitel

Deze beleidsregels worden aangehaald als: Beleidsregels verrekenen inkomsten uit commerciële (onder) verhuur en commerciële kostgeverschap 2015

8.Inwerkingtreding

Deze regeling treedt in werking met ingang van 1 januari 2015.

Toelichting toepassen Recofa richtlijn

Om tot een uniforme richtlijn te komen ten aanzien van het korten van uitkering op grond van artikel 33, 4e PW, is gekozen voor de bepalingen ten aanzien van woonlasten uit de zogenaamde Recofarichtlijnen. Genoemde richtlijnen zijn ontwikkeld en wordt onderhouden door de werkgroep rekenmethode ‘Vrij te laten bedrag’ van Recofa. Recofa is de werkgroep rechters-commissarissen in insolventies.
Onder hoofdstuk 6.1.1 van deze richtlijn staat het bedrag dat de belanghebbende, na aftrek van een forfaitair bedrag voor kost- en/of inwoning, daadwerkelijk als bijdrage in de woonlasten van de inwoner(s) ontvangt in verband met meerderjarige inwoners. Het forfaitaire bedrag kan indien er alleen sprake is van inwoning, worden gesteld op € 1,99 per dag voor energie, afschrijving van meubilair en dergelijke.

Omwille van werkbaarheid is het forfaitaire bedrag omgerekend naar een maandbedrag van € 1,99 x 365 : 12 = € 60,53 en vervolgens afgerond op € 60,00.
Met andere woorden: al het meerdere van € 60,00 aan inkomsten uit verhuur moet op de bijstand van belanghebbende in mindering worden gebracht.

Voorbeeld:

Bij inkomsten uit verhuur van € 300,00 per maand moet een bedrag van € 300,00 - € 60,00 (forfaitaire bedrag) = € 240,00 per maand op de bijstand van belanghebbende in mindering worden gebracht.
Zijn er meerdere huurders dan wordt een veelvoud van dit forfaitaire bedrag genomen.
Ten aanzien van de forfaitaire kosten van een kostganger is eveneens aansluiting gezocht bij hoofdstuk 6.1.1. van de Recofa-richtlijnen.
Voor een kostganger zijn de kosten echter hoger.
Het forfaitaire bedrag kan indien er alleen sprake is van inwoning, worden gesteld op € 1,99 per dag voor energie, afschrijving van meubilair en dergelijke. Is de inwoner tevens kostganger, dan kan daarnaast voor de maaltijden € 9,45 per dag worden gerekend. Het forfaitaire bedrag omgerekend dan € 1,99 € 9,45 = € 11,44 x 365 : 12 = € 347,97 en vervolgens afgerond op € 350,00.

Voorbeeld:

Een kostganger betaalt een bedrag van € 500,00 per maand voor het gebruik van de woning, maaltijden en bewassing. Op de uitkering van belanghebbende moet dan een bedrag van € 500,00 – € 350,00 (forfaitaire bedrag) = € 150,00 per maand in mindering worden gebracht.
Zijn er meerdere kostgangers, dan moet een schaalverdeling worden gemaakt. Voor de tweede inwoner wordt dan 80% van het forfaitaire bedrag genomen, voor de derde 70% en zo verder (deze percentages zijn berekend met behulp van de uitgaven aan voeding en budgetonderzoeken van het CBS).
Kostganger 1 en 2 betalen beiden een bedrag van € 500,00 per maand per persoon voor het gebruik van de woning, maaltijden en bewassing. Het forfaitaire bedrag voor kostganger 1 is € 350,00 en het forfaitaire bedrag voor kostganger 2 is € 350,00 x 80% = € 280,00. Op de uitkering van belanghebbende moet dan een bedrag van 2 x € 500,00 = € 1.000,00 – € 350,00 (forfaitaire bedrag kostganger 1) - € 280,00 (forfaitaire bedrag kostganger 2) = € 370,00 per maand in mindering worden gebracht.